MEMORANDUM EKSKLUSIF

Bantahan & Cadangan Reformasi Holistik terhadap Rang Undang-Undang Pembaharuan Semula Bandar (URA/PSB)

Kepada: YB Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT), YB Timbalan Menteri KPKT, Ketua Setiausaha KPKT & Unit Undang-Undang KPKT, Ahli-Ahli Parlimen Malaysia terutamanya Ahli Parlimen SEPUTEH, Datuk Bandar Kuala Lumpur & Dewan Bandaraya Kuala Lumpur - DBKL (COB, JPRB, OSC)

Daripada: Jawatankuasa Bertindak Penduduk Flat Kos Rendah Kuchai Entrepreneurs Park (KEP) – bersama gabungan komuniti, NGO, dan warga kota yang prihatin.

Tarikh: 25 Ogos 2025

---

1. PENGENALAN: KRISIS KOTA & KERISAUAN RAKYAT

Pembaharuan semula bandar adalah keperluan sebenar. Namun, draf Rang Undang-Undang Pembaharuan Semula Bandar (URA/PSB) yang dibentang pada 21 Ogos 2025 menimbulkan kegusaran meluas kerana mekanisme yang dicadangkan mendedahkan pemilik rumah, penyewa, dan komuniti berpendapatan rendah/pertengahan kepada risiko pengusiran, gentrifikasi, dan ketidakadilan. Pembentangan draf ini telah memicu bantahan bipartisan di Dewan Rakyat, dengan ahli parlimen dari kedua-dua pihak meminta penangguhan bacaan kedua untuk penelitian lanjut oleh jawatankuasa parlimen khas, termasuk Jawatankuasa Pilihan Parlimen mengenai Infrastruktur, Pengangkutan dan Komunikasi serta Wanita, Kanak-Kanak dan Pembangunan Komuniti, bagi menjalankan kajian impak sosial yang komprehensif. Kami – Badan Bertindak Penduduk Flat Kos Rendah Kuchai Entrepreneurs Park (LC KEP) dan rakan-rakan komuniti bandar – menyokong pembaikan fizikal kawasan usang tetapi menolak proses yang menggadaikan hak milik, ruang hidup, dan masa depan anak-anak kota serta hak generasi kami yang akan datang. Memorandum ini menggabungkan dua siaran media kami sebelum ini, serta penemuan dan bukti terkini daripada masyarakat sivil, pakar, dan warga netizen, supaya Kerajaan dan Parlimen benar-benar memahami implikasi URA/PSB dan tindakan pembetulan yang perlu. Bukti terkini dari pakar undang-undang menunjukkan bahawa ambang persetujuan yang rendah boleh melanggar Artikel 13 Perlembagaan Persekutuan, yang melindungi hak milik daripada perampasan tanpa pampasan yang mencukupi, di mana konsep "pampasan mencukupi" sering menjadi isu pertikaian kerana nilai emosi dan peribadi harta tidak diambil kira sepenuhnya.

2. LATARBELAKANG KES Flat Kos Rendah KEP (Kuchai Entrepreneurs Park LC Flat) – KAITAN SEJATI DI LAPANGAN

Alamat & Sejarah Tapak Flat Kos Rendah Kuchai Entrepreneurs Park (LC KEP) terletak di Jalan 7/116B, Off Jalan Kuchai Lama, 58200 Kuala Lumpur. Kawasan ini pernah dikenali sebagai Kampung Malaysia Jaya sekitar tahun 1970-an hingga 1980-an, sebelum pembangunan komersial-kediaman. Ianya kini (sebahagian kecil tanah tersebut) terdiri daripada beberapa blok pangsapuri kos rendah (majoriti dari pemindahan rumah-rumah setinggan Kampung Malaysia Jaya) dengan status pegangan pajakan (leasehold) hingga tahun 2081.

Struktur Tadbir Urus Sedia Ada Pengurusan Flat Kos Rendah Kuchai Entrepreneurs Park (LC KEP) melibatkan KEP LC Management Corporation yang sah di sisi undang-undang. Flat Kos Rendah Kuchai Entrepreneurs Park (LC KEP) juga mempunyai Rukun Tetangga (KRT), Surau Nurul Hidayah, NGO setempat, dan gabungan penduduk yang aktif (seperti RUPKEP).

Badan Bertindak Badan Bertindak Flat Kos Rendah Kuchai Entrepreneurs Park (LC KEP) diwujudkan kerana wujud kacau ganggu politik - Pemaju Perumahan yang dipercayai didalangi oleh parti politik tertentu dengan kerjasama dan sokongan daripada AJK Surau Nurul Hidayah, Pengerusi RUPKEP, dan KRT. Hal ini amat membimbangkan kerana ia berpotensi membelakangkan peruntukan Akta Strata dan peranan sah KEP LC Management Corporation yang telah wujud serta diiktiraf undang-undang. Oleh itu, badan bertindak ini berfungsi sebagai benteng terakhir rakyat Flat Kos Rendah Kuchai Entrepreneurs Park (LC KEP) untuk mempertahankan hak komuniti daripada dimanipulasi dan diambil kesempatan dalam keadaan terdesak penduduk Flat Kos Rendah Kuchai Entrepreneurs Park (LC KEP). Kami turut menegaskan bahawa KPKT, PDRM, SPRM dan DBKL juga perlu campur tangan segera untuk menghalang mana-mana pihak luar (sama ada parti politik, NGO, atau pemaju) daripada menggunakan surau, KRT, atau struktur komuniti sebagai saluran melobi projek pembangunan semula. Surau, Rukun Tetangga, dan struktur komuniti wajib dikekalkan sebagai ruang neutral ibadah, perpaduan, dan keselamatan sosial – bukan alat politik atau ekonomi.

Risiko Sewaktu Tekanan “Urban Renewal” Dalam pengalaman kami, terdapat usaha melobi dan mengacau komuniti – daripada tawaran imbuhan kepada individu tertentu, percubaan mewujudkan Management Corporation tandingan seolah-olah mereka diiktiraf oleh semua pemilik petak/unit rumah & unit kedai, “roadshow” bagi pihak berkepentingan tanpa kerangka rundingan sah, sehinggalah ugutan halus (seperti tiada lagi bantuan dari Baitulmal & Jabatan Kebajikan Masyarakat) agar penduduk Flat Kos Rendah Kuchai Entrepreneurs Park (LC KEP) akur dengan kehendak mereka. Ada juga cadangan kasar yang akan mengurangkan keluasan tanah komuniti kami daripada ~7–9 ekar kepada hanya kurang daripada 2 ekar untuk “kegunaan bersama” setempat. Kami menegaskan: ini menyalahi semangat keadilan, hak milik, dan kesejahteraan bandar. Pengalaman ini selaras dengan kritikan dari Persatuan Pengguna Malaysia (FOMCA), yang menekankan bahawa draf URA/PSB tidak melindungi pemilik rumah daripada maklumat palsu atau tekanan daripada pemaju, dan memerlukan semakan asas sebelum dibentangkan di Parlimen.

Kesan Sosial & Ekonomi Jika URA/PSB Disalahguna Kenaikan mendadak kos sara hidup (termasuk yuran penyelenggaraan pasca-ubah suai yang berpotensi 500–1000% lebih tinggi berbanding kadar sedia ada). Pemindahan paksa/halus (economic eviction). Pecah komuniti. Hilang akses warga OKU, warga emas, belia B40/M40 kepada perumahan mampu milik di lokasi sedia ada. Kajian impak sosial yang diperlukan boleh mengenal pasti risiko ini, seperti yang dicadangkan oleh ahli parlimen PKR yang menuntut penilaian penuh untuk mengelakkan pengusiran ekonomi dan ketidakseimbangan etnik di kawasan bandar.

3. ISU TERAS DALAM DRAF URA/PSB (SEPERTI DIBACA 21 OGOS 2025)

Ambang Persetujuan (Consent Threshold) yang Rendah untuk Menjual atau Meminda Hak Ambang yang dicadangkan (75% untuk bangunan >30 tahun; 80% ≤30 tahun; 51% projek terbengkalai/berbahaya) membuka ruang pemilik minoriti kehilangan hak milik walau mereka menolak. Cadangan ambang ini telah dikritik kerana boleh membawa kepada gentrifikasi, di mana penduduk asal dipindahkan dan kos hidup meningkat, seperti yang dibincangkan dalam analisis tentang "urban removal" di Malaysia.

Tiada “Check & Balance” Bebas untuk Memutuskan Pertikaian Secara Cepat dan Kos Rendah Semua pertikaian berisiko diseret ke mahkamah sivil (kos tinggi, proses lama). Rakyat miskin berisiko besar akan tewas dari awal.

Tiada Tribunal Khas URA/PSB Ketiadaan tribunal khusus menyukarkan penyelesaian pertikaian yang adil dan cepat.

Risiko Gentrifikasi & ‘Urban Removal’ Projek baharu (Gross Development Value tinggi) lazimnya memindahkan penduduk asal dan menaikkan kos hidup. “Pembaikan tanpa pengusiran” tidak dijamin. Kritikan dari pakar urban menunjukkan bahawa URA/PSB boleh menjadi "urban removal" jika tidak ada perlindungan bagi komuniti rentan, termasuk jaminan hak kembali dan pampasan yang mencerminkan nilai pasaran serta kos emosi.

Konflik Kepentingan, Pembiayaan Politik & Integriti Proses rundingan/kelulusan boleh dipengaruhi oleh sumbangan politik dan lobi pemaju. Tanpa pagar api integriti (integrity firewalls), URA/PSB berisiko menjadi alat pengumpulan tanah (“land banking”) pada kos sosial yang besar.

Kuasa Warta & Pemerolehan Kuasa mewartakan kawasan pembaharuan dan pengambilalihan (melalui kerangka undang-undang berkaitan) mesti diikat dengan ujian kepentingan awam, bukti keperluan, dan ganti rugi setimpal dengan nilai masa hadapan terutamanya bagi hak milik pegangan pajak (leasehold) – jika tidak, ia mencetuskan keresahan hak asasi dan perlembagaan (hak ke atas harta). Isu ini telah dibangkitkan oleh pakar undang-undang yang menyatakan bahawa ambang rendah boleh dilihat sebagai pelanggaran hak milik di bawah Perlembagaan, di mana pampasan mesti mencukupi dan tidak subjektif.

4. BUKTI & PENGALAMAN KOMUNITI (KEP LCF) – DIRINGKASKAN

Gangguan & Janji Manis Dakwaan tawaran “imbuhan” bagi memecah-belahkan komuniti kami. Cubaan menubuhkan struktur pengurusan alternatif tanpa mandat sah. “Roadshow” serta pengumpulan tanda tangan yang mengelirukan dan keabsahan persetujuan yang mencurigakan (tanpa draf perjanjian yang jelas, tanpa angka kos dan ganti rugi terperinci seperti seseorang individu yang ingin membeli sebuah rumah yang baharu). Tekanan untuk menerima konsep tukar tanah besar → tanah kecil atas nama “kegunaan bersama”.

Hak Milik & Masa Depan Pegangan Badan Bertindak Flat Kos Rendah Kuchai Entrepreneurs Park (LC KEP) menuntut penyelesaian pajakan (termasuk pilihan naik taraf ke Freehold atau pembaharuan pajakan dengan terma adil) sebelum apa-apa pelan Pembangunan Semula Bandar (URA/PSB). Penduduk menolak sebarang pelucutan hak melalui ambang persetujuan yang tidak menghormati penentang yang mempunyai sebab yang berasas dan berkepentingan untuk generasi mereka yang akan datang.

Kesejahteraan Harian Naik taraf kepada lif, keselamatan, longkang, lampu, pengurusan sisa, ruang komuniti & surau – boleh dibuat tanpa menjual tanah kepada pihak luar. Rehabilitasi dahulu (baiki yang rosak), baharulah fikir pembangunan semula jika perlu selepas dinilai secara kos pembaikian struktur dan kos pembangunan semula oleh beberapa syarikat yang dilantik oleh penduduk yang berkepentingan, management corporation, dan juga KPKT/DBKL.

Contoh Bukti Kepraktisan Kerajaan Singapura :-

Home Improvement Programme (HIP) – HDB Essential improvements (seperti pembaikan konkrit merekah, penggantian paip pembuangan, keretakan struktur) adalah 100% ditanggung oleh kerajaan. Optional improvements (contohnya: pengubahsuaian tandas, pintu masuk baru, pagar gril, penutup saluran sampah) hanya disubsidi oleh kerajaan, manakala penduduk membayar sebahagian kos, bergantung kepada jenis flat—biasanya 5%–12.5% sahaja dibayar oleh penduduk.

Lift Upgrading Programme (LUP) Bagi penambahbaikan lif, kerajaan membiayai sehingga 90% daripada kos melalui program Lift Enhancement Programme. Namun, ini ditujukan kepada Dewan Pengurusan (Town Council), bukan secara langsung kepada penduduk; baki disalurkan melalui dana yang dikumpul oleh Town Council. Terdapat juga Lift Maintenance Grant (sekitar S$600 setiap lif) dan Lift Replacement Fund Matching Grant (wang dipadankan 50%) untuk keperluan penggantian berkala. Pengalaman dari Singapura dan Hong Kong menunjukkan kejayaan tribunal bebas seperti Strata Titles Board dan Lands Tribunal untuk menyelesaikan pertikaian pembaharuan dengan cepat dan adil, yang boleh dijadikan model untuk Malaysia bagi melindungi pemilik minoriti.

5. TUNTUTAN TERAS (MESTI DIMASUKKAN KE DALAM URA/PSB)

5.1. Tribunal Pembaharuan Bandar (TPB) – Bebas, Cepat, Kos Rendah Sebuah Tribunal Khas seperti Tribunal Strata tetapi dikhususkan untuk URA/PSB: bidang kuasa ke atas semua pertikaian pemilik, penyewa, JMB/MC, pemaju, PBT/DBKL. Tempoh putus: 90 hari, yuran yang minimum dan percuma bagi golongan B40 & golongan OKU yang layak, representasi tanpa peguam dibenarkan. Perintah interim untuk henti gangguan/ugut dan beku transaksi yang menjejaskan status quo. Kuasa semakan keadilan terma: memastikan pampasan, pindah ganti, tempoh sewa, yuran penyelenggaraan, saiz unit gantian adil & setara dengan nilai pembangunan masa hadapan dan nilai sosial penduduk yang dipertingkatkan tanpa meresikokan masa depan mereka.

5.2. Moratorium Gangguan & Lobi (Anti-Harassment) Larangan total sebarang pencerobohan, ugutan, imbuhan, dan kempen tanda tangan yang menyesatkan. Penalti jenayah & sivil terhadap ejen/pihak yang melanggar peraturan. Task Force Anti Gangguan di bawah DBKL/KPKT dengan talian aduan khas & perlindungan pemberi maklumat sama seperti yang dinikmati oleh pemberi maklumat SPRM.

5.3. Pengecualian & Perlindungan Komuniti Rentan Pengecualian mandatori (wajib) bagi kampung bandar, perumahan kos rendah & sederhana rendah, PPR/Perumahan Awam, komuniti OKU/warga emas/ibu tunggal. Right-to-Remain (hak kekal) – tempoh 10–15 tahun yuran penyelenggaraan bersubsidi atau dibekukan bagi penduduk asal atau pemilik petak asal; skim sewa-kepemilikan mampu bayar bagi golongan penyewa yang terpaksa berpindah dari rumah asal yang disewa. Right-to-Return (hak kembali) – lokasi, saiz setara/lebih baik, kos pemindahan + sewa transit + storan ditanggung pemaju, bergantung kepada keadaan semasa.

5.4. Ambang Persetujuan Lebih Adil & Dua-Lapis Lapis 1 (Komuniti): 90–95% bagi kediaman kos rendah/sederhana rendah. ≥80% bagi skim perumahan lain dengan bukti manfaat bersih. Lapis 2 (Institusi Bebas): Kelulusan Tadbir Urus Baik (Good Governance) selepas Ujian Keadilan – analisis kos-faedah sosial, impak gender/OKU, Penilaian Impak Sosial (SIA) yang sah & disiarkan kepada umum. Cadangan ini selaras dengan tuntutan ahli parlimen untuk meningkatkan ambang kepada 85-90% bagi melindungi pemilik rumah dan penyewa perumahan sosial.

5.5. Ketelusan Menyeluruh & Audit Awam Pendedahan mandatori: pemilikan sebenar (beneficial ownership), derma politik, semua mesyuarat pemaju-agensi, minit & dokumen kewangan berkaitan. Portal data terbuka (DBKL/KPKT) memaparkan pelan, nisbah plot, pemindahan hak milik, dan kontrak timbang tara. Audit integriti tahunan oleh NAO/Jabatan Audit Negara + laporan ke Parlimen.

5.6. Rehabilitasi Dahulu, Pembangunan Kemudian Naik taraf kritikal (struktur, lif, kebakaran, saliran, akses OKU) melalui dana “Rehab First”; pembangunan semula hanya jika ujian teknikal & sosial membuktikan perlu. Dana Rehabilitasi dibiayai melalui levi pemaju bandar, peruntukan Kerajaan Persekutuan, dan pulangan semula caj pembangunan.

5.7. Piawaian Pampasan & Kos Kehidupan Pampasan penuh & setara (no less favourable): nilai pasaran + uplift lokasi, saiz unit ≥ sedia ada, 2 tempat letak motosikal/3 tempat letak kereta bagi setiap unit atau pemilik petak, akses sekolah/masjid/pasar yang setara. Pembiayaan transit: sewa sementara, perpindahan, utiliti, internet, kos perpindahan sekolah – ditanggung pemaju. Had kenaikan yuran penyelenggaraan pasca-projek (berperingkat selama 15-20 tahun dari nilai asal [semasa pembangunan semula] yuran penyelenggaraan dan dana terikat aka sinking fund).

5.8. Perlindungan Hak Milik & Pajakan Penyelesaian pajakan Flat Kos Rendah Kuchai Entrepreneurs Park (LC KEP) (termasuk pilihan naik taraf ke freehold di lokasi sama) sebelum sebarang pelan URA/PSB. Larangan pelupusan lot pengganti kepada pihak ketiga sehingga hak kembali semua pemilik Flat Kos Rendah Kuchai Entrepreneurs Park (LC KEP) dipenuhi.

5.9. Penyertaan Bermakna & SIA Wajib SIA (Penilaian Impak Sosial) mandatori untuk semua projek URA/PSB – dokumen penuh disiarkan sekurang-kurangnya 60 hari lebih awal. Rundingan awam berfasa (pra-konsep → draf → muktamad) dengan kemudahan penterjemahan, bahan akses OKU seperti tulisan braille, dan sesi khas warga emas/wanita/belia.

5.10. "Firewalls" Integriti & Pembiayaan Politik Larangan derma/sumbangan politik daripada pemaju/entiti berkepentingan yang mempunyai permohonan aktif dalam **60 bulan** sebelum/selepas kelulusan. Pendedahan aset & pertemuan wajib bagi pembuat keputusan; tempoh **"cooling-off" 60 bulan** untuk pegawai/politikus yang bertukar kerjaya ke **industri berkaitan dengan perumahan**. Kod Etika Lobi Bandar – semua pelobi wajib mendaftar dan melaporkan aktiviti.

5.11. Penangguhan Bacaan Kedua dan Kajian Impak Sosial Penuh Bacaan kedua URA/PSB mesti ditangguhkan sehingga kajian impak sosial (SIA) penuh dijalankan, termasuk analisis impak kepada komuniti rentan, ketidakseimbangan etnik, dan potensi gentrifikasi, seperti yang dituntut oleh ahli parlimen bipartisan dan NGO seperti FOMCA.

5.12. Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA/EKA) Wajib

- **Mandatory Environmental Impact Assessment (EIA) atau Penilaian Kesan Alam Sekitar (EKA)** untuk semua projek URA/PSB yang melebihi saiz/keluasan tertentu. Kajian mesti menilai peningkatan kesesakan lalu lintas, pencemaran bunyi dan udara, permintaan terhadap utiliti (air/tenaga), dan pengurusan sisa binaan.
- **Piawaian Pembinaan Hijau:** Mewajibkan semua projek pembangunan semula mematuhi piawaian hijau yang diiktiraf (seperti GBI atau GREENRE) untuk memastikan kecekapan tenaga, pengurusan air, dan kualiti persekitaran dalaman yang lebih baik untuk semua penduduk.

5.13. Pengawasan SPRM & Pendedahan Masa Nyata

- **Penglibatan Proaktif SPRM:** Mewajibkan Suruhanjaya Pencegahan Rasuah Malaysia (SPRM) untuk mengaudit proses kelulusan dan tender untuk projek URA/PSB yang melebihi nilai GDV tertentu, bukan sekadar menjadi saluran aduan.
- **Project IC / Kad Pintar Projek:** Setiap projek URA/PSB mesti mempunyai portal awam yang memaparkan *beneficial ownership*, semua kelulusan, laporan kewangan, dan status SIA/EIA secara **masa nyata (real-time)** untuk ketelusan mutlak.

5.14. Perlindungan Eksplisit untuk Penyewa dan Penghuni Tidak Berdaftar

- **Hak Penyewa untuk Dirundingi dan Diberi Pampasan:** Penyewa berdaftar (dengan kontrak sah) mesti mempunyai hak untuk dirundingi secara langsung dan diberi pampasan yang mencukupi untuk kos pindah, deposit baru, dan gangguan perniagaan (jika kedai).
- **Pengiktirafan Penghuni Tetap (De Facto Residents):** Mekanisme mesti disediakan untuk mengenal pasti dan melindungi penghuni jangka panjang yang mungkin tidak mempunyai dokumen sewa formal tetapi telah menetap lama (contohnya, warga emas yang tinggal dengan anak).

5.15. Perincian Mekanisme "Right to Return" & Pampasan

- **Perjanjian Pra-Pembangunan (Pre-Development Agreement):** Pemaju diwajibkan menandatangani perjanjian dengan setiap pemilik/penyewa yang layak *sebelum* kerja pembinaan bermula, yang menjamin unit pengganti pada harga/hak yang dipersetujui dengan spesifikasi lokasi, saiz, dan bilangan bilik yang jelas dan tidak boleh diubah.
- **Model Tawaran Berperingkat yang Jelas:** Pemaju wajib menawarkan pilihan yang jelas dan terperinci kepada setiap isi rumah: 1) **Pampasan Tunai Penuh** (nilai pasaran + *uplift value*), 2) **Unit Pengganti di Lokasi Sama** (dengan terma terjamin), dan 3) **Pemilikan Ekuiti** dalam projek baru.

5.16. Penjajaran dengan Dasar Negara dan SDGs

- **Selaraskan dengan Dasar Perumahan Negara (DPN):** URA/PSB mesti selari dengan matlamat DPN untuk menyediakan perumahan mampu milik dan komuniti lestari, bukan mencabulinya.
- **Matlamat Pembangunan Lestari (SDG) PBB:** Model URA/PSB Malaysia mesti menyumbang kepada pencapaian **SDG 11 (Bandar dan Komuniti Mampan)** dengan memastikan bandar inklusif, selamat, berdaya tahan, dan mampan. Cadangan komuniti kami adalah selaras dengan matlamat global ini.

5.17. Pemeliharaan Warisan Sosial & Perniagaan Kecil

- **Penilaian Impak Warisan Sosial & Perniagaan Kecil (SISCIA) Mandatori:** Selain SIA dan EIA, satu penilaian khas mesti dijalankan untuk memetakan dan melindungi aset tidak ketara komuniti seperti rangkaian sosial, perniagaan kecil tempatan (kedai runcit, warung), dan ruang interaksi komuniti.
- **Hak Kembali untuk Peniaga Kecil:** Pelan pembangunan semula wajib memperuntukkan ruang niaga pada kadar sewa mampu milik untuk peniaga kecil sedia ada, bagi memastikan kesinambungan ekonomi tempatan.

5.18. Panel Bantuan Guaman Pro Bono & Dana Pendidikan Komuniti

- **Panel Peguam Pro Bono Komuniti Bandar:** Menubuhkan sebuah panel peguam di bawah seliaan Majlis Peguam, dibiayai melalui levi pemaju, untuk memberi nasihat perundangan percuma kepada komuniti yang berdepan dengan cadangan URA/PSB, terutamanya dalam memahami tawaran dan perjanjian yang kompleks.
- **Dana Pendidikan & Pembangunan Kapasiti JMB/MC:** Mewajibkan pemaju menyumbang kepada dana khas untuk melatih JMB/MC pasca-projek mengenai pengurusan kewangan, penyelenggaraan bangunan moden, dan resolusi konflik, bagi memastikan kelestarian jangka panjang.

6. CADANGAN MODEL PEMILIKAN & KESEJAHTERAAN JANGKA PANJANG

6.1. Pemilikan Ekuiti Komuniti Penduduk menerima saham ekuiti dalam syarikat tujuan khas (SPV) projek – **dividen berkala, tempat duduk dalam lembaga komuniti, dan hak veto** pada keputusan yang menjejaskan kesejahteraan.

6.2. Tabung Amanah Komuniti Bandar Sebahagian hasil projek (contoh 10-15% GDV atau 15–30% “planning gain”) disalurkan ke Tabung Amanah Komuniti yang terlibat untuk biasiswa, program belia, bantuan OKU, penjagaan warga emas, dan penyelenggaraan jangka panjang. **Ini bagi memastikan tiada ruang untuk pemaju memberikan keuntungan projek kepada parti politik bagi tujuan pengumpulan dana untuk pilihan raya dan mengakibatkan risiko kenaikan harga rumah sentiasa berlaku.**

6.3. Perumahan Kekal Mampu Milik di Lokasi Sama Kuota sekurang-kurangnya 100% unit gantian benar-benar mampu milik (berdasarkan pendapatan median kawasan, bukan Gross Development Value [GDV] pemaju).

6.4. Model Tribunal Bebas Berasaskan Pengalaman Antarabangsa Wujudkan tribunal bebas yang mengambil model dari Singapura (Strata Titles Board) dan Hong Kong (Lands Tribunal) untuk menangani pertikaian pembaharuan, memastikan proses cepat, kos rendah, dan adil bagi pemilik minoriti, dengan kuasa untuk menilai pampasan yang mencukupi mengikut Artikel 13 Perlembagaan.

6.5. Skim Pembiayaan Khas untuk Pemilik Asal

- **Kerjasama Kerajaan-Bank untuk Pembiayaan Peralihan:** Menubuhkan skim pembiayaan khas dengan jaminan kerajaan yang menawarkan pinjaman berkadar faedah rendah atau sifar kepada pemilik asal B40/M40 yang mungkin memerlukan dana tambahan untuk pengubahsuaian atau menampung sebarang perbezaan kos yang tidak dilindungi oleh pampasan.

7. SERUAN KHUSUS KEPADA KERAJAAN & PARLIMEN

Tangguh bacaan seterusnya sehingga Tribunal Pembangunan Semula Bandar ditubuhkan, moratorium gangguan, dan perlindungan komuniti rentan dimasukkan dengan jelas dan secara khusus. Seruan ini disokong oleh tuntutan bipartisan untuk penangguhan bacaan kedua, dengan rujukan ke jawatankuasa parlimen untuk kajian lanjut. Jemput wakil penduduk yang terlibat & gabungan komuniti NGO sebagai saksi langsung di Jawatankuasa Pilihan/Parlimen. Arahkan DBKL memperketat Penilaian Impak Sosial (SIA), ketelusan data, dan tatakelola melobi sebelum sebarang pewartaan kawasan pembaharuan dibuat. **Wartakan “Rehabilitasi Dahulu” sebagai dasar nasional & bandar.**

8. KESIMPULAN

Kota yang adil bukan dilakar oleh angka GDV, tetapi oleh jaminan hak ke atas tempat berteduh, jaringan sosial, dan maruah warganya. URA/PSB hanya layak digelar “pembaharuan” jika ia memastikan pembaikan tanpa pengusiran, pampasan setara, dan suara rakyat sebagai penentu. Kami sedia bekerja sama – tetapi bukan menyerah hak.

9. MAKLUMAT PERHUBUNGAN

Kuchai Entrepreneurs Park (Flat Kos Rendah) Jalan 7/116B, Off Jalan Kuchai Lama, 58200 Kuala Lumpur (Badan Bertindak Flat Kos Rendah Kuchai Entrepreneurs Park (LC KEP))

No. Telefon Rasmi (AJK Media & Literasi): +60 11 54172868

E-mel Rasmi Komuniti: jbpfkrkep@gmail.com

PENUTUP

Kami menggesa KPKT, DBKL, dan Ahli-Ahli Parlimen mendengar suara lapangan – menginsafi bahawa “pembaharuan” sebenar bermakna memulihkan manusia dan komuniti terlebih dahulu, barulah bangunan dan angka. Dengan pindaan-pindaan di atas, Malaysia boleh memimpin model pembaharuan yang adil di rantau ini. Tanpanya, URA/PSB berisiko dibaca sebagai “urban removal” – pengusiran yang disolek semula.

— Tamat —